

Luxembourg, le 31 janvier 2022

Monsieur Fernand ETGEN
Président de la Chambre des Députés
LUXEMBOURG



DEMOKRATESCH
PARTEI

Chambre des Députés
Groupe Parlementaire

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que, conformément à l'article 83 de notre Règlement interne, je souhaite poser la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre de l'Économie :

« Monsieur le Ministre de l'Economie a récemment annoncé dans une interview que la commission payée aux agences immobilières serait l'une des sources de hausses de prix sur le marché de l'immobilier et qu'il procéderait donc à une limitation de ces commissions par voie de règlement grand-ducal.

*Cette affirmation me semble pourtant osée. En effet, si le marché de l'immobilier est concurrentiel (absence de monopole et d'oligopoles), ce qui est bien le cas au Luxembourg, le prix du marché est déterminé (pour une offre quasiment inélastique) par la demande du marché. Le prix qui est fixé comprend bien entendu les taxes, droits d'enregistrement, frais de notaire et commissions, **car c'est ce prix que l'acheteur est prêt à payer** (en tenant aussi compte des conditions d'obtention de crédits bancaires), c'est-à-dire son **prix de réservation**.*

*Vu qu'il vend un bien dont l'offre est quasiment inélastique, le vendeur demandera un prix (augmenté de la commission) égal à ce prix de réservation. Donc, si la commission baisse, **le prix hors commission augmente**. Il est en effet incorrect de supposer que les prix hors commission (et hors taxes) sont invariants par rapport aux variations de taxes et de commissions. Un cas similaire est de penser qu'en subventionnant l'achat d'un bien dont l'offre est inélastique (comme le logement) on fait baisser le prix d'acquisition. Bien au contraire, les subventions alimentent les poches des vendeurs.*

Partant, j'aimerais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre de l'Economie :

9, rue du St. Esprit
B.P. 510
L-2015 Luxembourg

Tel. : 22 41 84 1
Fax : 47 10 07

dp@dp.lu
www.dp.lu

1. *Monsieur le Ministre peut-il confirmer que le marché de l'immobilier est concurrentiel au Luxembourg ? Autrement dit, partage-t-il le constat que, vu la structure de l'offre, les agences se livrent, à l'heure qu'il est, assez de concurrence au niveau de la fixation des commissions ?*
2. *Monsieur le Ministre n'est-il pas d'avis que si l'on baisse ou plafonne la commission, on fera seulement les beaux jours des vendeurs, puisqu'ils devront payer moins de commissions à l'intermédiaire ? Autrement dit, Monsieur le Ministre n'est-il pas d'avis que l'acheteur potentiel ne profite aucunement d'un plafonnement ou d'un abaissement des commissions ? »*

Veillez croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma très haute considération.



André BAULER
Député